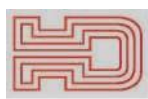


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Hysan 希慎

Hysan Development Company Limited

希慎興業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00014)

截至 2025 年 6 月 30 日止 6 個月未經審核之中期業績公告

- 營業額及經常性基本溢利分別按年上升 2.2%及 1.2%。
- 商舖業務營業額按年增加 2.1%，受惠於優化的商舖組合和新一代奢華品牌旗艦店，吸引了優質租戶並推動銷售額增長。
- 寫字樓業務營業額按年上升 0.8%。在充滿挑戰的寫字樓市場下，香港寫字樓業務維持穩定，出租率由 90% 上升至 92%，緩解租金水平回落的壓力。
- 利園區的行人通道系統工程進展順利。系統會連接利園八期至銅鑼灣港鐵站，使利園區成為有蓋及適宜步行的社區。
- 未來五年，透過出售竹林苑部分資產，以及推動大埔林海山城及土瓜灣住宅項目的單位銷售，啟動 80 億港元的資本循環計劃。
- 集團維持第一次中期股息為每股 27 港仙。

業績

			截至 6 月 30 日止 6 個月			
			附註	2025 年	2024 年	變動
營業額	百萬港元	1		1,730	1,693	+2.2%
經常性基本溢利	百萬港元	2		1,031	1,019	+1.2%
基本溢利	百萬港元	3		1,031	1,019	+1.2%
公布溢利	百萬港元	4		75	427	n/m
每股基本盈利	港仙			7	42	n/m
每股第一次中期股息	港仙			27	27	±0%
				於 2025 年 6 月 30 日	於 2024 年 12 月 31 日	
股東權益	百萬港元	5		65,181	65,993	-1.2%
每股資產淨值	港元	6		63.5	64.3	-1.2%

n/m: 並無意義

附註：

1. **營業額**包括本集團於期內從香港及內地租賃投資物業組合所得的總租金收入及從物業管理服務所得的管理費收入。
2. **經常性基本溢利**，非香港財務報告會計準則計量，為希慎興業有限公司（「本公司」或「希慎」）及其附屬公司（「本集團」）的核心物業投資業務的表現指標，是從基本溢利中扣除非經常性項目。
3. **基本溢利**，非香港財務報告會計準則計量，是(i)從公布溢利中扣除未變現投資物業之公平值變動及非來自本集團核心物業投資業務的項目；以及(ii)永續資本證券持有者應佔溢利之總和。
4. **公布溢利**是本公司擁有人應佔溢利。此乃根據香港會計師公會頒布的香港財務報告會計準則，以及香港公司條例編製。
5. **股東權益**是本公司擁有人應佔權益。
6. **每股資產淨值**是股東權益除以於期末/年末時已發行的股份數目。

主席報告

2025 年上半年，香港經濟面對零售及地產行業的多重挑戰，整體環境受壓。儘管外部逆風與內部不明朗因素並存，希慎於競爭激烈的市場中，展現出超越市場的實力。

本人欣然匯報，希慎於 2025 年上半年取得穩健業務表現，彰顯我們核心資產組合與策略支柱的優勢。本期業績體現我們專注於創造可持續增長與價值。

卓越傳承 未來願景

逾一個世紀以來，希慎一直是香港發展歷程中的先驅。我們的悠久建樹不僅植根傳統，更仰賴我們不斷革新的能力，預測並回應社會不斷演變的需求，順應從嬰兒潮到 Alpha 世代的時代變遷。我們對利園區的全方位重塑，正是希慎的前瞻視野與百年傳承之有力印證。

收穫轉型 培育增長

希慎的長久增長，建基於我們貫徹的「核心與支柱」策略。「核心」策略致力鞏固及擴展利園區，持續定位為充滿活力的商業及文化樞紐。我們透過投資於持續的精心策劃，包括積極推動社區營造，提供獨特社區體驗，同時進行資產增值，致力滿足社區日新月異的需求。「支柱」策略構成我們多元化的增長模式，結合重資產開發與輕資產投資，構建全面的業務營運模式。在秉持審慎理財的原則下，我們推行的多元化策略已開始實現財務貢獻。

利園區優化計劃成果豐碩

希慎持續的轉型之路已步入「收成期」。2024 年，我們為利園區嶄新面貌揭開序幕，迎來超過十家全新裝修和擴建的奢華品牌旗艦店，包括早前重新開業的 Hermès、Dior 和 Cartier，為顧客帶來嶄新的店內體驗，標誌著轉型之路的重要里程碑。

持續向好的發展趨勢延續至 2025 年上半年，Chanel 位於利園一期的新店裝修後重新開幕，利園區內其他奢華品牌的旗艦店亦穩步推進。我們亦引入多個精緻生活品牌及一系列全新及知名餐飲店，進一步提升利園區的品牌組合。我們期待利園區將於 2025 年下半年迎來更多旗艦店和嶄新零售概念，進一步鞏固利園區作為香港奢華品牌首選聚集地之地位。

利園八期：可持續發展典範

我們的旗艦項目利園八期為優質商業發展項目，總面積逾 100 萬平方呎，預計於 2026 年竣工。項目落成後，利園區的可出租總面積將擴大近 30%，為可持續發展及社區連繫樹立全新典範。

利園八期由希慎與國際知名的建築事務所 Foster + Partners 攜手設計，座擁港島區最大單層樓面，融合綠化室內外空間理念。佔地 60,000 平方呎的大型綠化開放空間，將成為社區互動交流地標，體現我們對打造新世代辦公及零售典範以凝聚社區的願景。

社區連繫是我們願景的核心部分。預計將於 2026 年竣工的行人通道系統，將連接利園區至銅鑼灣港鐵站，為行人提供數分鐘即達的步行體驗，將利園區打造為適宜步行的社區。透過融合工作、休閒、生活及娛樂元素，利園區將為香港奠定全新的社區營造標準，彰顯希慎致力建設以人為本社區的承諾。

策略支柱：促進多元化業務及地域拓展

我們的策略支柱推動希慎於業務及地域上的多元化發展。儘管營商環境充滿挑戰，上海利園成功吸引高質素租戶，進一步鞏固由知名金融機構及跨國企業組成的寫字樓租戶組合。項目亦涵蓋多樣化的零售品牌，為租戶和訪客帶來更豐富體驗。

我們與全球領先的共享工作間營運商 IWG 的合營公司，其於大灣區的共享工作間業務持續錄得穩健增長。我們的醫療保健投資項目新風天域集團業務亦維持增長動力。

獨特業務組合 締造卓越零售體驗

2025 年上半年，香港零售業繼續面對各種挑戰，包括消費模式轉變及北上消費熱潮等壓抑本地消費需求。有見及此，香港特區政府推出一系列措施，以推廣盛事活動和旅遊業，吸引不少旅客來訪，刺激本地消費。香港正積極鞏固其作為亞洲盛事之都的地位，我們預計訪港旅客數量將逐步回升，來自中國內地及亞洲國家的旅客將為零售及旅遊業注入新動力。希慎獨一無二的業務組合，讓我們處於有利位置，充分把握市場機遇。

希慎廣場透過升級、翻新與重塑，迎合本地年輕人及國際訪客的需求。2025 年上半年，我們迎來多個全新零售及餐飲概念，帶來多家備受注目的快閃店和矚目的推廣活動。這些措舉進一步鞏固希慎廣場作為本地潮流領導者之地位。

穩健應對辦公室市場競爭

利園區的寫字樓組合憑藉多項核心優勢，期內出租率保持穩定。我們的寫字樓組合位處香港黃金地段，交通便利，配備優質建築規格，滿足先進的環保及可持續發展需求，而我們堅守高標準的物業管理服務一直為業務組合提供支援。利園區匯聚豐富的零售、生活及餐飲服務，成為香港核心商業區中備受推崇的辦公地標。

我們的寫字樓租戶組合於期內持續擴大，受惠於多個範疇的租戶錄得穩定增長需求。我們擁有均衡的寫字樓組合，結合傳統寫字樓和靈活的共享工作間，穩定性與彈性兼備，確保我們能夠靈活應對企業及租戶持續演化的需求。

滿懷信心 塑造未來

在專注於創造可持續增長與價值之同時，我們認為 2025 年市場前景將繼續受全球經濟環境的不穩定因素影響。我們將保持警覺，採取審慎風險管理，以應對充滿挑戰的市場情況。

儘管如此，我們對香港作為全球主要金融中心的長遠地位，以及作為大灣區重要活動樞紐之角色充滿信心。希慎持續投資利園區並推動多元化增長策略，讓我們能夠充分把握新興機遇。

希慎以高瞻遠矚的視野，引領利園區的轉型之路，著重推動共融與可持續發展。我們的策略延續希慎百年以來建立的理念，植根於信任、和諧與共享價值。在銅鑼灣發展成為繁盛樞紐的過程中，我們的策略發揮了舉足輕重的作用，而利園區更發展成為別具特色的商業與文化熱點，進一步推動香港作為國際城市的持續發展。

隨著利園區優化計劃積極推進，我們深信希慎業務能夠持續表現穩健。我們的願景、轉型措舉及卓越往績，皆為公司長遠增長奠定堅實基礎。

我們將繼續保持謹慎的財政及風險管理，透過強大且堅持不懈的執行力，堅定推動「核心與支柱」策略，為持份者創造可持續的長遠價值。憑藉樂觀與堅定態度，以及卓越的競爭優勢，我們將繼續塑造利園區的未來發展，為香港的持續發展作出貢獻。

本人謹代表董事會，衷心感謝全體員工的堅定承擔與付出。他們運用專業知識，於工作崗位上努力不懈，對希慎的持續增長及社區發展貢獻良多。展望未來，我們將攜手迎接新機遇，續創更多里程碑。

主席
利蘊蓮

香港，2025 年 8 月 14 日

管理層的討論與分析

業績回顧

百萬港元	截至 6 月 30 日止 6 個月		
	2025 年	2024 年	變動
營業額	1,730	1,693	+2.2%
- 商舖	862	844	+2.1%
- 寫字樓	750	744	+0.8%
- 住宅	118	105	+12.4%
經常性基本溢利	1,031	1,019	+1.2%
基本溢利	1,031	1,019	+1.2%

營業額及經常性基本溢利分別按年增長 2.2% 及 1.2%，主要受惠於核心業務板塊的穩健表現。香港商舖業務保持韌性。集團營業額增長來自資產組合優化及銷售表現改善。寫字樓出租率由 90% 提升至 92%，有助於緩解租金調降的影響。上海利園的強勁擴張以及竹林苑自去年以來出租率的回升，亦為期內整體營業額及溢利增長作出貢獻。

期內，平均約 4% 的商舖樓面面積因利園區的重大優化工程而關閉，相應的影響已反映在我們的商舖營業額之中。

本公司董事會宣布派發本年度第一次中期股息每股 27 港仙（2024 年：27 港仙）。股息將以現金派發。

經常性基本溢利、基本溢利及公布溢利對賬如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2025 年	2024 年
	百萬港元	百萬港元
公布溢利	75	427
物業之公平值變動	673	209
投資物業	964	197
減:其他非控股權益之影響	(291)	4
應佔聯營公司 (除稅)	-	8
合營公司之減值虧損	30	170
其他收益及虧損	(1)	(1)
永續資本證券持有者應佔溢利	254	214
經常性基本溢利 / 基本溢利	1,031	1,019

業務回顧

商舖

集團商舖業務組合的營業額上升 2.1%至 862 百萬港元（2024 年：844 百萬港元）。

百萬港元	2025 年	2024 年	變動
商舖	862	844	+2.1%
- 香港	851	844	+0.8%
- 內地	11	-	n/m

n/m: 並無意義

香港業務組合

營業額上升 0.8% 至 851 百萬港元（2024 年：844 百萬港元），其中包括按營業額收取的租金 61 百萬港元（2024 年：72 百萬港元）。

商舖出租率於 2025 年 6 月 30 日為 94%（2024 年 12 月 31 日：92%）。2025 年上半年的續約、租金檢討與新出租物業的租金水平維持顯著上升趨勢。

期內，香港零售市場銷貨值及銷貨量持續受壓，消費者行為受到港元強勢及北上消費趨勢影響，而訪港旅客人數雖然有所增加，消費模式卻更趨謹慎。因應此趨勢，香港特區政府積極推廣更多大型盛事及世界級演唱會，以吸引更多國際旅客來港，刺激旅遊消費。於 2025 年第二季末，香港零售業總銷貨價值錄得 14 個月以來首次正增長。

為應對消費者不斷演變的需求，希慎一直致力更新品牌組合，帶來精彩創新的消費體驗，包括利園區內擴建後的奢華品牌旗艦店為顧客精心策劃的店內體驗。我們亦策略性地引進更多嶄新及著名的餐飲品牌，展現充滿活力的餐飲組合，同時在希慎廣場引進 30 個時尚生活品牌，並推出一系列備受矚目的快閃店及活動。

利園區優化工程的進展，以及利園八期和全新行人通道系統的建造工程，持續於期內引起零售商的濃厚興趣。以上項目彰顯希慎致力打造糅合創新、可持續性和便利出行的獨特零售環境，以滿足本地消費者和旅客持續演變的需求。

內地業務組合

於 2025 年 6 月 30 日，集團在內地的商舖業務組合的出租率為 64%（2024 年 12 月 31 日：41%）。

上海利園為靜安區中心地段的綜合商業及社交樞紐，服務來自周邊寫字樓的專業人士、消費者及市民。於上海市人民政府的經濟刺激措施支持下，當地商業物業市場重現活力。上海利園的租戶組合預計將更趨多元化。

市場推廣活動及常客獎勵計劃

2025 年上半年，我們在利園區推出一系列構思新穎、卓有成效的市場推廣活動，緊扣新興消費趨勢及發揮數碼媒體力量，以提升租戶表現，吸引更多元化的顧客群。

備受矚目的重點活動包括文化色彩濃厚的新春街頭市集，以及與韓國藝人金智秀等國際巨星和大熱劇集《魷魚遊戲》合作呈獻的獨家快閃活動等。這些活動刺激商場人流及銷售額飆升，並獲得媒體廣泛報道。

我們別具特色的活動系列亦包括推廣正宗環球風味的「Celebrate Every Bite 利園饌禮」，以及與多個美妝品牌合辦、以「愛自己」為主題的「Threads of Beauty」美妝盛會。透過與租戶量身定制的緊密合作，以上活動成功將線上互動轉化為線下的暢旺人流和銷售熱潮。

希慎與年度國際潮流文化節 ComplexCon 合辦的「hy! Chill 希慎潮流祭」亦同樣大獲成功。由 ComplexCon 全球藝術總監 Daniel Arsham 操刀設計的 7 米高巨型特色藝術裝置在希慎廣場中庭展出，成為萬眾注目的活動焦點。同場更設有珍藏球鞋展覽、多家快閃店及超過 20 個與租戶合辦的活動項目，鞏固希慎廣場作為時尚愛好者和文化潮流引領者首選據點的地位，亦體現我們對結合藝術文化與零售體驗的堅定承諾。

我們於期內繼續優化客戶關係管理計劃，加強為尊貴客戶提供卓越的個人化體驗，推動平均消費額及 Club Avenue 會員參與率持續上升。

我們獨特而積極的市場推廣策略，持續帶動強韌的業務表現，鞏固利園區作為時尚生活及餐飲體驗熱點之定位。因此，利園區具備有利條件，把握市場氣氛逐漸改善所帶來的機遇。

寫字樓

於 2025 年首六個月，集團寫字樓業務組合的營業額上升 0.8%至 750 百萬港元（2024 年：744 百萬港元）。

百萬港元	截至 6 月 30 日止 6 個月		變動
	2025 年	2024 年	
寫字樓	750	744	+0.8%
- 香港	703	720	-2.4%
- 內地	47	24	n/m

n/m: 並無意義

香港業務組合

2025 年上半年，營業額由 2024 年的 720 百萬港元減少 2.4% 至 703 百萬港元。其中包括按營業額收取的租金 5 百萬港元（2024 年：4 百萬港元）。

鑑於全球經濟持續不明朗，香港寫字樓市道於 2025 年上半年仍舊充滿挑戰。因此，企業對成本開支維持謹慎態度，對辦公室環境要求亦有所提升。本地寫字樓租賃活動於 2025 年第二季末有所改善，帶動市場氣氛回升。大部分業主的租賃取態更為靈活，競相提供獎勵措施吸引主要租戶。

希慎利園區寫字樓組合的續約、租金檢討及新出租物業的平均租金水平仍然向下。然而，於 2025 年 6 月 30 日的寫字樓組合的出租率維持穩定為 92%（2024 年 12 月 31 日：90%）。利園八期的示範單位備受好評，其售前推廣活動持續進行。

於 2025 年 6 月 30 日，銀行、金融及財富管理業持續成為最大的租戶類別，佔用租戶組合中 21.3%（2024 年 12 月 31 日：22.0%）的出租面積。專業及顧問服務業和共享工作間分別為第二及第三大租戶類別。

內地業務組合

內地寫字樓業務組合的營業額上升至 47 百萬港元（2024 年：24 百萬港元），主要由於出租率上升至 68%（2024 年 12 月 31 日：66%）。儘管面對內地寫字樓租賃市場的激烈競爭，我們一直積極物色並成功吸納新租戶。

住宅

隨著愈來愈多外籍專才來港發展，香港的高端住宅租賃市場於 2025 年上半年穩步復甦。各項人才入境計劃吸引大量年輕專業人士和管理人員赴港。以往市場以金融服務業輸入人才為主，有賴多項人才計劃實施，現已成功吸引來自更廣泛行業的專才。

希慎的住宅租賃業務組合營業額上升 12.4%至 118 百萬港元 (2024 年：105 百萬港元)。於 2025 年 6 月 30 日，出租率為 70% (2024 年 12 月 31 日：73%)。住宅業務的續約、租金檢討與新訂立租約的平均租金水平向上。

擴展核心業務及策略支柱

商業物業發展 — 利園八期

利園八期為希慎與華懋集團於加路連山道合資進行的策略性發展項目，上蓋工程於期內取得滿意進展。項目預計將於 2026 年內竣工，標誌著希慎長遠發展計劃的重要里程碑。項目竣工後，將進一步鞏固利園區作為香港其中一個最獨特、最具吸引力的必訪熱點之定位。

利園八期在享負盛名的「2025 至 2026 年度亞太區房地產大獎」(屬於「國際房地產大獎」項目之一) 榮獲「最佳綜合發展項目 (香港)」及「最佳可持續商業發展項目 (香港)」兩項殊榮，表揚希慎以追求卓越的精神及可持續發展的設計理念，成功開創新世代的寫字樓及零售核心項目。利園八期亦榮獲多個專業機構頒發設計獎項，包括於「2024 年度香港園境師學會大獎」中獲頒「園境規劃及研究組別優異獎」，以及於「2024 年度香港測量師學會工料測量大獎」中獲頒「項目大獎 (可持續發展)」優異獎。

憑藉利園八期項目，希慎於「Hubexo Asia Awards 2025」中獲選為「香港十大地產發展商」之一。以上獎譽印證我們致力實踐願景，打造市區綠洲及建設適宜生活、工作和發展的活力社區。

利園八期項目在簡明綜合財務狀況表的「投資物業」中披露。

住宅發展 — 大埔林海山城及土瓜灣住宅項目

希慎在大埔合資發展的高端住宅項目 - 林海山城提供 262 間花園別墅及公寓。截至 2025 年 6 月 30 日，該項目已就 140 個單位簽訂合同。

2025 年上半年，香港高端住宅市場氣氛輕微改善，主要受定價具競爭力的新樓盤所帶動。受惠於按揭成數放寬及利率回落，林海山城於期內合共售出和租出 25 個單位。我們將繼續貫徹進取的銷售策略以保持穩定銷情。

大眾住宅市場方面，希慎持有一間合資公司的 25%權益，以共同發展一個位於九龍土瓜灣庇利街及榮光街交界的市區重建局 (「市建局」) 住宅項目。該優質地段將重建為三幢 24 層高、總樓面面積超過 700,000 平方呎的項目。希慎將肩負項目商舖部分的設計和營運。

該項目為九龍城第一行動區重建區的一部分，採用市建局倡導的「小區重建新社區」市區更新模式。項目上蓋工程現正全速進行，商舖部分的混凝土工程將於 2025 年第三季完成。整體發展項目預計將於 2027 年第二季取得入伙紙。

林海山城項目及土瓜灣住宅項目在簡明綜合財務狀況表的「合營公司投資」中披露。

上海的投資物業 — 港匯廣場

希慎於此項投資物業持有 26%權益。期內，港匯廣場表現強韌。該投資在簡明綜合財務狀況表中於「聯營公司投資」中披露。

大灣區共享工作間 — 與 IWG plc 成立合營公司

所有 IWG 共享工作間品牌於香港及大灣區的據點均由希慎及 IWG 的合營公司獨家經營。

該合營公司期內錄得強勁而穩定的出租率及業務表現，反映市場對共享工作間的需求保持穩定。透過與全球領先的共享工作間平台 IWG 合作，我們對大灣區共享工作間業務的前景倍感樂觀。

該合營公司於 2025 年上半年簽訂五個新據點，目前於大灣區經營 40 個中心。我們深信，合營公司不斷擴展的網絡具備有利條件，能夠把握大灣區各城市對共享工作間需求增長所帶來的機遇。

該投資在簡明綜合財務狀況表中於「合營公司投資」中披露。

醫療及保健 — 新風天域集團

新風天域集團為內地領先的私營醫療服務供應商，於全國營運急症醫院、線上醫院、康復及老年醫院、腫瘤中心、非住院護理中心、門診診所、家庭健康網絡、培訓中心和健康保險服務。

截至 2025 年 6 月 30 日，新風天域集團營運 33 所醫院，包括 11 所國際醫院及 22 所康復醫院，業務增長勢頭保持穩定，並於今年上半年在寧波開設了一所新醫院。新風天域集團收購位於香港的腫瘤醫療集團亦為大灣區的醫療網絡提供綜合性、全周期的治療方案。

透過對新風天域集團的少數股權投資，希慎得以涉足內地快速增長的醫療保健行業，充分把握對優質醫療保健服務的殷切需求所帶來的機遇。

該投資在簡明綜合財務狀況表中作為「其他金融投資」的一部分披露。

資本循環計劃

本公司已啟動一項為期五年、總額達 80 億港元的資本循環計劃，透過策略性出售非核心資產以提升資本效率。目前計劃涵蓋出售竹林苑兩座住宅大樓，以及 VILLA LUCCA 及土瓜灣住宅項目的建售單位，以把握住宅市場信心回暖的契機。此項計劃旨在達成三大目標：一是透過去槓桿化優化集團資本結構；二是釋放成熟住宅資產的價值；三是將資本重新部署至公司策略重點領域。計劃與公司一貫的資本分配框架一致，並有助於鞏固長遠財務穩健性，同時推動集團可持續價值的提升。

財務回顧

營運支出

本集團的營運支出一般分為物業支出（直接成本及前線員工工資和福利）及行政支出（間接成本，大部分為管理層及總部員工的薪酬相關支出）。本集團的營業支出佔營業額的比率較去年同期輕微增加，為 25.8%（2024 年：25.0%）。

	2025 年 百萬港元	2024 年 百萬港元	變動
營運支出	447	423	+5.7%
- 香港	418	400	+4.5%
- 內地	29	23	n/m

n/m: 並無意義

財務支出

財務支出增加至 289 百萬港元，2024 年上半年則為 213 百萬港元，主要由於期內借貸增加所致。期內的實際利率為 3.8%，而 2024 年同期則為 4.4%。

投資物業價值重估

本集團的投資物業組合於 2025 年 6 月 30 日之估值為 96,893 百萬港元，較 2024 年 12 月 31 日的 96,547 百萬港元上升 0.4%。

此估值經由獨立專業估值師萊坊測量師行有限公司按公開市場價值進行重估。撇除用於本集團投資物業的資本開支，投資物業的公平值虧損為 964 百萬港元（2024 年：197 百萬港元），已於本集團期內的簡明綜合損益表中確認。此虧損主要反映受環球經濟不明朗因素影響，寫字樓業務的市場風險增加。

聯營及合營公司投資

本集團於聯營公司的投資主要為位於中國上海的上海港匯廣場（為零售、寫字樓及住宅綜合項目）之權益。本集團應佔聯營公司業績為 115 百萬港元（2024 年：117 百萬港元）。

本集團於合營公司的投資為大埔林海山城項目、土瓜灣住宅項目及 IWG 共享工作間業務的權益。本集團應佔合營公司虧損為 7 百萬港元，2024 年應佔虧損則為 197 百萬港元，虧損主要反映大埔林海山城項目中供出售待發展物業之減值虧損。

其他投資

本集團透過若干戰略性少數股權投資擴大其地域及業務範圍。其中一項重要舉措為投資新風天域集團，為本集團在內地快速增長的醫療保健行業提供戰略性投資機會。於 2025 年 6 月 30 日，其他金融投資總額為 1,582 百萬港元（2024 年 12 月 31 日：1,657 百萬港元）。

銀行結存

本集團除了將盈餘資金存入信貸評級優異的銀行作定期存款外，亦投資於投資級別之債務證券。

利息收入下跌至 92 百萬港元（2024 年：95 百萬港元），此乃由於銀行存款減少所致。

資本開支

期內，資本開支的總現金支出增加至 1,069 百萬港元（2024 年：645 百萬港元）。資本開支主要來自加路連山道項目建築工程及利園區優化工程。本集團透過持續的資產增值及重建，提升旗下投資物業組合資產價值。

庫務政策

資本架構管理

為確保穩健的流動性、強健的財務狀況，並維持合適的資本架構以配合融資需要和持續增長，本集團一直致力使融資來源多元化、維持還款期組合與整體資金運用的合適配置。本集團亦致力保持與市場狀況相配合的低借貸息差，以及採取適當的對沖和外匯管理策略。

資金來源

於 2025 年 6 月 30 日，本集團的債務總額¹上升至 28,796 百萬港元（2024 年 12 月 31 日：26,717 百萬港元），主要是策略性項目的資本開支所致。

於 2025 年 6 月 30 日，銀行貸款佔本集團債務總額約 50%，餘下的 50% 從資本市場籌得（2024 年 12 月 31 日：42%：58%）。

¹ 債務總額是指於 2025 年 6 月 30 日按合約規定的本金償付責任。然而，根據本集團的會計政策，債務是採用實際利率法按攤銷成本計算。因此，本集團於 2025 年 6 月 30 日綜合財務狀況表披露的未償還債務賬面值為 28,641 百萬港元（2024 年 12 月 31 日：26,514 百萬港元）。

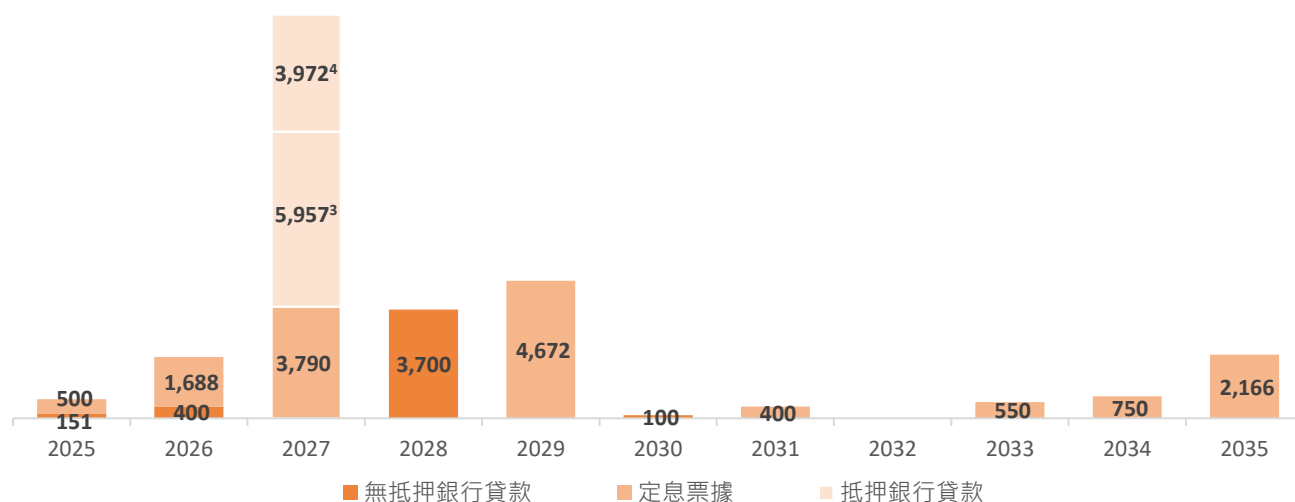
下表列有於 2025 年 6 月 30 日的本集團債務融資來源（百萬港元）：

	可提取	已提取	備用
抵押銀行貸款 ²	12,951	9,929	3,022
無抵押銀行貸款	4,400	4,200	200
已承諾循環貸款	8,700	-	8,700
資本市場發債	14,516	14,516	-
總承諾信貸	40,567	28,645	11,922
非承諾循環貸款	2,699	151	2,548
債務融資總來源	43,266	28,796	14,470

還款期概況

本集團維持結構合理的後續 10 年內之債務還款期概況，以適配集團資產與營運業務的性質。於 2025 年 6 月 30 日，債務組合的平均還款期為 3.2 年（2024 年 12 月 31 日：3.4 年）。

下列為本集團於 2025 年中期末的債務還款期概況（百萬港元）：



負債率及淨利息償付率

本集團按淨債務與權益比率⁵計算的負債率於 2025 年中期末為 32.9%（2024 年 12 月 31 日：31.4%）。集團的淨利息償付率⁶於 2025 年中期末內為 7.5 倍（2024 年：10.8 倍）。

² 抵押銀行貸款是指加路連山道項目融資的按合約規定的本金償付責任。

³ 加路連山道項目中 60% 的抵押銀行貸款是由希慎擔保。

⁴ 加路連山道項目中 40% 的抵押銀行貸款是由華懋集團擔保。

⁵ 淨債務與權益比率定義為借貸減定期存款、現金及現金等值後除以權益總額。

⁶ 淨利息償付率定義為折舊前毛利減行政支出後再除以扣除資本化利息後的淨利息支出。

信貸評級

本集團與信貸評級機構保持積極對話，致力於維持投資級別的信貸評級。於2025年6月30日，穆迪及惠譽對本集團的信貸評級分別為Baa2 及BBB。

流動資金管理

於2025年6月30日，本集團持有的現金及銀行結存總值約3,348百萬港元（2024年12月31日：2,211百萬港元），並投資584百萬港元（2024年12月31日：896百萬港元）於投資級別的債務證券。

如需要進一步的流動資金，本集團可提取往來銀行所提供的備用承諾信貸。

利率管理

利息支出是本集團其中一項主要的經營成本。本集團密切監察利率風險，並因應市場狀況採取適當的對沖策略。於2025年6月30日的定息債務比率（計入利率掉期後）為56%（2024年12月31日：61%）。實際利率由去年年末之4.3%稍微下降至2025年中期末的3.8%，主要由於香港銀行同業拆息利率下降。

外匯管理

本集團盡量減低貨幣風險，亦不會透過外幣投機買賣來管理資產及負債。本集團監控及管理其外幣風險，包括美元及人民幣。如情況適用，通過採用系統性措施降低外幣風險。

大部分擔保永續資本證券已透過貨幣掉期衍生工具轉換為港元，以降低匯率波動的不確定性，並將其實際分派率減低。

資本管理

於2025年中期期內，本集團發行750百萬美元的次級擔保永續資本證券，旨在為於2025年可贖回的永續資本證券進行再融資。與此同時，本集團以5,365百萬港元（2024年：728百萬港元）的現金代價購回本金為5,363百萬港元（2024年：777百萬港元）的次級擔保永續資本證券。

簡明綜合損益表

截至2025年6月30日止6個月(未經審核)

	附註	截至6月30日止6個月	
		2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
營業額	4	1,730	1,693
物業支出		(304)	(286)
毛利		1,426	1,407
投資收入		113	94
其他收益及虧損		1	1
行政支出		(143)	(137)
財務支出		(289)	(213)
投資物業之公平值變動		(964)	(197)
應佔業績(包括減值虧損)：			
聯營公司		115	117
合營公司		(7)	(197)
除稅前溢利		252	875
稅項	6	(155)	(158)
期內溢利	7	97	717
應佔期內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		75	427
永續資本證券持有者		254	214
其他非控股權益		(232)	76
		97	717
每股盈利(以港仙列值)	8		
基本		7	42
攤薄		7	42

簡明綜合全面收益表

截至 2025 年 6 月 30 日止 6 個月 (未經審核)

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2025 年 百萬港元	2024 年 百萬港元
期內溢利	97	717
其他全面(支出)收益		
於其後不會重新分類至損益賬之項目：		
自用物業除稅後之重估虧損	-	(12)
計入其他全面收益股本投資之公平值變動	(80)	69
	(80)	57
於其後可以重新分類至損益賬之項目：		
附屬公司匯兌差額	116	(91)
淨調整至對沖儲備	(175)	24
應佔聯營公司之匯兌儲備	86	(39)
	27	(106)
期內除稅後之其他全面支出	(53)	(49)
期內全面收益總額	44	668
應佔全面收益 (支出) 總額：		
本公司擁有人	22	378
永續資本證券持有者	254	214
其他非控股權益	(232)	76
	44	668

簡明綜合財務狀況表

於 2025 年 6 月 30 日 (未經審核)

	附註	於 2025 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2024 年 12 月 31 日 百萬港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		96,893	96,547
物業、機器及設備		847	829
聯營公司投資		5,548	5,347
貸款予聯營公司		8	8
合營公司投資		352	342
貸款予合營公司		4,469	4,324
其他金融投資		1,582	1,657
債務證券		333	578
遞延稅項資產		100	100
其他金融資產		24	135
其他應收款項	10	1,385	1,315
		111,541	111,182
流動資產			
應收及其他應收款項	10	314	375
債務證券		251	318
其他金融資產		-	3
定期存款		901	647
現金及現金等值		2,447	1,564
		3,913	2,907
流動負債			
應付賬款及應付費用	11	1,070	1,428
租戶按金		293	306
應付非控股權益款項		192	189
借貸		1,444	2,872
其他金融負債		1	-
應付稅款		149	67
		3,149	4,862
流動資產(負債)淨額		764	(1,955)
總資產減流動負債		112,305	109,227
非流動負債			
應付非控股權益款項		5,817	5,686
借貸		27,197	23,642
其他金融負債		556	587
租戶按金		574	566
遞延稅項負債		1,345	1,317
		35,489	31,798
資產淨額		76,816	77,429

簡明綜合財務狀況表 續

於 2025 年 6 月 30 日 (未經審核)

	<u>附註</u>	於 2025 年 <u>6 月 30 日</u> 百萬港元	於 2024 年 <u>12 月 31 日</u> 百萬港元 (經審核)
資本及儲備			
股本		7,723	7,723
儲備		<u>57,458</u>	<u>58,270</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>65,181</u>	<u>65,993</u>
永續資本證券		9,918	9,437
其他非控股權益		<u>1,717</u>	<u>1,999</u>
權益總額		<u><u>76,816</u></u>	<u><u>77,429</u></u>

附註：

1. 獨立審閱

截至 2025 年 6 月 30 日止 6 個月的中期業績乃未經審計，惟已由德勤·關黃陳方會計師行按照香港會計師公會頒布的香港審閱工作準則第 2410 號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。而德勤·關黃陳方會計師行發出的簡明綜合財務報表的審閱報告載於即將寄發予股東的中期報告內。此外，中期業績亦已由本集團審核及風險管理委員會審閱。

2. 編製基準

本集團截至 2025 年 6 月 30 日止 6 個月未經審核的簡明綜合財務報表，乃根據香港會計師公會頒布之香港會計準則第 34 號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄 D2 的適用披露規定編製。

載列於本業績公告截至 2024 年 12 月 31 日止年度之財務資料（作為比較資料）並不構成本公司於該年度的法定綜合財務報表，而有關資料乃摘錄自該等財務報表。與該等法定財務報表有關的資料進一步披露如下：

- 本公司已按照香港公司條例（第 662 章）第 662(3) 條，附表 6 第 3 部，遞交截至 2024 年 12 月 31 日止年度之財務報表予公司註冊處。
- 本公司之核數師已就該財務報表發出報告書，該核數師報告書並無保留意見；或提出重點事項，亦未有就香港公司條例（第 662 章）第 406(2)、407(2) 或 (3) 條提出其他意見。

3. 主要會計政策

除若干物業及金融工具按適用情況以重估值或公平值計量外，本未經審核簡明綜合財務報表是按歷史成本為基礎編製。

本截至 2025 年 6 月 30 日止 6 個月的未經審核簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至 2024 年 12 月 31 日止年度的綜合財務報表一致。

應用香港會計師公會頒布之香港財務報告會計準則修訂本披露如下：

應用香港財務報告會計準則修訂本

於本期內本集團應用了於 2025 年 1 月 1 日或之後開始的年度生效之《對香港財務報告會計準則中概念框架的引用之修訂》，應用《對香港財務報告會計準則中概念框架的引用之修訂》對本集團於本會計期間及過往會計期間簡明綜合財務報表並無重大影響。

4. 營業額

營業額是指於期內來自租賃投資物業的租金總收入及提供物業管理服務的管理費收入。

本集團主要業務為物業投資，管理及發展，而營業額及業績主要來自位於香港及內地的投資物業。

本集團按物業管理服務合約的年期每個月收取固定管理費，大部分管理費收入按履約義務所分配的交易價格總額確認，取決於履約義務隨時間轉移的完成程度。於期內確認有關來自於香港及內地提供物業管理服務的收入的分部與附註 5 所披露分部資料一致。

5. 分部資料

根據主要營運決策者就集團各部門分配資源及評估表現而定期審閱的內部報告，本集團的營運及可呈報的分部如下：

商舖分部 - 出租商舖及相關設施予不同零售及消閒業務營運者

寫字樓分部 - 出租優質寫字樓及相關設施

住宅分部 - 出租高級住宅物業及相關設施

物業發展分部 - 發展出售及出租物業

分部營業額及業績

以下是本集團按營運及可呈報的分部分析之營業額及業績。

	商舖 百萬港元	寫字樓 百萬港元	住宅 百萬港元	物業發展 百萬港元	綜合 百萬港元
截至2025年6月30日止 6個月(未經審核)					
營業額					
租賃投資物業收入	773	637	104	-	1,514
提供物業管理服務收入	89	113	14	-	216
分部收入	862	750	118	-	1,730
物業支出	(139)	(130)	(35)	-	(304)
分部毛利	723	620	83	-	1,426
應佔合營公司業績	-	-	-	13	13
分部溢利	723	620	83	13	1,439
投資收入					113
其他收益及虧損					1
行政支出					(143)
財務支出					(289)
投資物業之公平值變動					(964)
合營公司之減值虧損					(30)
應佔業績					
聯營公司					115
合營公司					10
除稅前溢利					252

	商舖 百萬港元	寫字樓 百萬港元	住宅 百萬港元	物業發展 百萬港元	綜合 百萬港元
截至2024年6月30日止 6個月(未經審核)					
營業額					
租賃投資物業收入	759	635	92	-	1,486
提供物業管理服務收入	85	109	13	-	207
分部收入	844	744	105	-	1,693
物業支出	(132)	(123)	(31)	-	(286)
分部毛利	712	621	74	-	1,407
應佔合營公司業績	-	-	-	(30)	(30)
分部溢利 (虧損)	712	621	74	(30)	1,377
投資收入					94
其他收益及虧損					1
行政支出					(137)
財務支出					(213)
投資物業之公平值變動					(197)
合營公司之減值虧損					(170)
應佔業績					
聯營公司					117
合營公司					3
除稅前溢利					875

以上所有分部的營業額均來自外界客戶。

分部溢利指各分部所賺取的溢利，包括應佔投資大埔住宅項目的合營企業之業績。分部溢利並無分配未明確歸屬於個別可報告分部的項目之業績，包括投資收入、其他收益及虧損、行政支出（包括中央行政成本及董事酬金）、財務支出、投資物業之公平值變動、其他金融投資之公平值變動、合營公司之減值虧損，以及應佔聯營公司及合營公司業績。這是向本集團主要營運決策者呈報的資料，以助調配資源及評估分部表現之用。

上述包括位於內地上海利園的營業額、物業支出及行政支出，分別為 58 百萬港元（2024 年：24 百萬港元）、27 百萬港元（2024 年：22 百萬港元）及 2 百萬港元（2024 年：1 百萬港元）。

分部資產

以下是本集團按營運及可呈報的分部分析之資產。

	商舖 百萬港元	寫字樓 百萬港元	住宅 百萬港元	物業發展 百萬港元	綜合 百萬港元
於 2025 年 6 月 30 日 (未經審核)					
分部資產	33,242	33,847	8,665	25,661	101,415
貸款予聯營公司及投資					5,556
合營公司投資					350
其他金融投資					1,582
其他資產					6,551
綜合資產					115,454

	商舖 百萬港元	寫字樓 百萬港元	住宅 百萬港元	物業發展 百萬港元	綜合 百萬港元
於 2024 年 12 月 31 日 (經審核)					
分部資產	32,986	34,265	8,667	25,006	100,924
貸款予聯營公司及投資					5,355
合營公司投資					340
其他金融投資					1,657
其他資產					5,813
綜合資產					114,089

分部資產指各分部的投資物業和應收賬款及與物業發展業務相關的貸款予合營公司及投資。

未分配資產包括貸款予聯營公司及投資、合營公司投資、其他金融投資及其他資產包括物業、機器及設備、債務證券、其他金融資產、遞延稅項資產、其他應收款項、定期存款、現金及現金等值。

這是向本集團主要營運決策者呈報的資料，以助監管分部表現及調配各分部資源之用。分部資產包括以公平值計量之投資物業，但分部業績並不包括投資物業之公平值變動。

物業發展分部包括發展中的投資物業，將於發展完成後轉撥至其他分部。

商舖及寫字樓分部包括位於內地的投資物業，價值分別為 656 百萬港元 (2024 年 12 月 31 日：644 百萬港元) 和 2,742 百萬港元 (2024 年 12 月 31 日：2,744 百萬港元)。

本集團管理層以集團為基礎監管及管理本集團所有負債，因此並無呈列分部負債之分析。

6. 稅項

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2025 年	2024 年
	百萬港元	百萬港元
期內稅項		
香港利得稅		
- 本期內	127	121
遞延稅項	28	37
	<u>155</u>	<u>158</u>

於上列兩個期內的香港利得稅，是根據期內估計的應課稅溢利按稅率 16.5% 計算。

7. 期內溢利

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2025 年	2024 年
	百萬港元	百萬港元
期內溢利已扣除（計入）：		
物業、機器及設備之折舊	<u>22</u>	<u>17</u>
包括 66 百萬港元（2024 年：76 百萬港元）		
按租戶營業額計算租金之投資物業租金總收入	<u>(1,514)</u>	<u>(1,486)</u>
利息收入（已包括在投資收入）	<u>(92)</u>	<u>(95)</u>
員工成本（包括董事酬金）	<u>164</u>	<u>164</u>
應佔聯營公司稅項（已包括在應佔聯營公司業績）	<u>52</u>	<u>51</u>

8. 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄後盈利乃根據以下資料計算：

	<u>盈利</u>	
	<u>截至 6 月 30 日止 6 個月</u>	
	<u>2025 年</u>	<u>2024 年</u>
	百萬港元	百萬港元
計算每股基本及攤薄後之盈利：		
本公司擁有人應佔期內溢利	<u>75</u>	<u>427</u>
	<u>股份數目</u>	
	<u>截至 6 月 30 日止 6 個月</u>	
	<u>2025 年</u>	<u>2024 年</u>
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,027,008,223	1,027,008,223
潛在普通股的攤薄影響：		
本公司發出之購股權	<u>-</u>	<u>-</u>
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>1,027,008,223</u>	<u>1,027,008,223</u>

因購股權之行使價較每股平均市場價格為高，於計算每股攤薄後盈利時並無假設行使本公司所有（2024: 所有）尚未行使的購股權。

9. 股息

(a) 於期內已確認派發之股息：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	<u>2025 年</u>	<u>2024 年</u>
	百萬港元	百萬港元
已派 2024 年第二次中期股息 - 每股 81 港仙	832	-
已派 2023 年第二次中期股息 - 每股 81 港仙	-	832
	<u>832</u>	<u>832</u>

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	<u>2025 年</u>	<u>2024 年</u>
	百萬港元	百萬港元
宣派第一次中期股息		
- 每股 27 港仙 (2024 年：每股 27 港仙)	277	277
	<u>277</u>	<u>277</u>

由於 2025 年第一次中期股息於報告期末後派發，因此並未於 2025 年 6 月 30 日確認為負債。該股息將以現金方式派發。

10. 應收及其他應收款項

	於 2025 年 <u>6 月 30 日</u> 百萬港元	於 2024 年 <u>12 月 31 日</u> 百萬港元
應收賬款	51	51
應收利息	43	43
有關投資物業的預付款項	1,014	943
其他應收賬項及預付款項	591	653
總額	<u>1,699</u>	<u>1,690</u>
作分析報告用途：		
流動資產	314	375
非流動資產	1,385	1,315
	<u>1,699</u>	<u>1,690</u>

於報告期末，應收賬款（扣除信貸損失準備）之賬齡分析如下。應收賬款主要包括出租投資物業的租金，普遍會預先收取。

	於 2025 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2024 年 12 月 31 日 百萬港元
少於 30 日	25	23
31-90 日	13	14
90 日以上	13	14
	<u>51</u>	<u>51</u>

11. 應付賬款及應付費用

	於 2025 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2024 年 12 月 31 日 百萬港元
應付賬款	254	534
應付利息	57	146
其他應付賬款	759	748
	<u>1,070</u>	<u>1,428</u>

於 2025 年 6 月 30 日，本集團應付賬款的賬面值為 157 百萬港元（2024 年 12 月 31 日：208 百萬港元），其賬齡均少於 90 天。

附加資料

企業管治

本公司的董事會及管理層致力奉行高質素之企業管治。董事會所採納之企業管治指引，為本公司於企業管治原則的應用方面提供指引。在遵守相關法定要求外，本公司亦持續按本地及國際的最佳常規標準檢視及提高本公司的企業管治水平。

於截至 2025 年 6 月 30 日止 6 個月（「回顧期」）內，本公司一直全面遵守上市規則附錄 C1《企業管治守則》第二部份所載之守則條文。有關本公司之企業管治措施詳情載於本公司網站 www.hysan.com.hk。

遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）

本公司已採納上市規則附錄 C3 中載列之標準守則作為本公司關於董事證券交易操守之守則。經本公司具體查詢後，所有董事確認於回顧期內已遵守該標準守則之規定。

購回、出售或贖回本公司上市證券

於回顧期內，本集團購回及註銷部份本金總額共 690,151,000 美元（相當於約 5,363 百萬港元）的 850 百萬美元次級擔保永續資本證券（「證券」），佔該證券初始發行本金總額約 81.20%。該證券於 2020 年發行並於聯交所掛牌，而購回以現金要約方式進行，本集團支付的總收購價約為 5,365 百萬港元。該購回證券為本公司於 2024 年 4 月購回及註銷本金總額為 99,995,000 美元的證券（佔該證券初始發行本金總額約 11.76%）的額外部分。

除以上披露外，本公司及其附屬公司於回顧期內均無購回、出售或贖回任何本公司之上市證券。

人力資源政策

本集團致力招攬、挽留及培訓積極達致本集團之目標並恪守本集團企業文化和核心價值的優秀員工。截至 2025 年 6 月 30 日，本集團員工總數為 493 人。本集團的人力資源政策與企業目標一致，在於為股東的投資增值並取得可持續增長。人力資源方案、培訓及發展詳情載於「2024 年可持續發展報告」內。

暫停辦理股份過戶登記

第一次中期股息將約於 2025 年 9 月 9 日 (星期二) 派發予於 2025 年 8 月 29 日 (星期五) 登記於股東名冊上的本公司股東。股份過戶登記處將於 2025 年 8 月 29 日 (星期五) 暫停辦理股份過戶登記手續。股息除淨日期為 2025 年 8 月 27 日 (星期三)。如欲收取第一次中期股息，務請於 2025 年 8 月 28 日 (星期四) 下午 4 時前將所有股份過戶文件連同有關股票證書，送達本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓。

承董事會命

主席

利蘊蓮

香港，2025 年 8 月 14 日

於本公告日期，董事會包括：利蘊蓮（主席）、呂幹威（執行董事及首席營運總監）、鍾郝儀**、卓百德**、王靜瑛**、Young Elaine Carole**、張勇**、利憲彬*（利蘊蓮為其替任董事）、利乾*以及利子厚*。

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

本中期業績公告登載於本公司網站 (www.hysan.com.hk) 及聯交所網站 (www.hkexnews.hk)。2025 年中期業績報告（包括根據上市規則所需提供的資料）將約於 2025 年 8 月底寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。